

PROYECTO VÉRTEX

*Desarrollo de bodega industrial Built-to-Suit
General Zuazua, Nuevo León · 10 Hectáreas*

Ingeniería · Construcción · Gestión de Proyecto · Inversión Industrial



SCHWENKE

¿Qué encontrarás en este documento?

01

Quiénes somos

Perfil y trayectoria de Schwenke

02

Misión, Visión y Valores

Filosofía y propósito de la empresa

03

Oportunidad de Mercado

El boom industrial en el norte de México

04

El Terreno — Zuazua 10 Ha

Ubicación, características y LOI

05

El Proyecto — Vértex

Especificaciones y diseño de la bodega

06

Servicios de Ingeniería

Portafolio técnico de Schwenke

07

Fases del Proyecto

Hoja de ruta y plazos de ejecución

08

Beneficios para el Inversor

Valor y ventajas concretas

09

Retorno de Inversión

Proyecciones financieras a 5 años

10

Planes de Inversión

Paquetes y distribución de pagos

Quiénes somos

Schwenke S.A. de C.V. es una ingeniería emergente con un gran futuro, conformada por un equipo apasionado que busca el desarrollo profesional y humano ofreciendo servicios de ingeniería multidisciplinar de alto nivel. Utilizamos metodología BIM y los últimos avances tecnológicos para centralizar información y optimizar cada etapa del ciclo de vida de la infraestructura.



Ingeniería en Proyectos

Servicio multidisciplinar siempre con lo último en tecnología



Proyectos Llave en Mano

Gestión integral: diseño, aprovisionamiento, construcción y puesta



Redes Eléctricas

Distribución eléctrica, subestaciones y redes de telecomunicaciones



Energía

Oil & Gas, renovables y sistemas de alta tensión



BIM / Metodología

Modelos constructivos multidimensionales en todo el ciclo de vida



Sistemas de Seguridad

Alarmas, detección de incendios y control de riesgos

La ingeniería del futuro

Estamos conformados por un equipo que busca el desarrollo profesional y humano, así como ofrecer el mejor servicio hacia nuestros clientes.



Misión

Ofrecer una gran variedad de propuestas de valor a nuestros clientes para sus estrategias de innovación a través de la transformación de sus empresas.



Visión

Liderar la industria nacional en la ingeniería y ser una empresa reconocida por sus propuestas de valor y metodología de vanguardia.



Valores

Trabajo en equipo · Motivación a empleados ·
Empatía con clientes · Creatividad innovadora
· Excelencia técnica en cada proyecto.

El boom industrial del norte de México

#1

NL lidera captación de inversión industrial en México

\$18B

USD de inversión extranjera en NL en los últimos 3 años

95%+

Tasa de ocupación de naves industriales en ZMM

40M m²

Demanda proyectada en naves industriales para el norte de MX

¿Por qué invertir en una nave industrial en Zuazua ahora?



Nearshoring en auge

La reconfiguración de cadenas de suministro globales dispara la demanda de espacios industriales en el corredor Monterrey-Laredo.



Corredor estratégico

Zuazua conecta directamente con Carr. Mty-Laredo y el AIFA industrial. Es uno de los polígonos de mayor plusvalía industrial en NL.



Escasez de oferta

Con más del 95% de ocupación en ZMM, cada metro cuadrado nuevo de nave industrial se renta antes de terminar la construcción.

10 Hectáreas en el corredor industrial de Zuazua



Ficha técnica del inmueble

Superficie	10 Hectáreas (100,000 m ²)
Municipio	General Zuazua, Nuevo León
Corredor	Carr. Mty-Laredo / Periférico Norte
Modelo	Built-to-Suit / Fideicomiso
LOI firmado	Exclusividad 24 meses
Uso de suelo	Industrial / Parque logístico

Proyecto Vértex — Bodega industrial Clase

A

~50,000 m²

Área construible
de bodega industrial

12-14 m

Altura libre
bajo cubierta

Clase A

Especificaciones
premium internacionales

Built-to-Suit

Diseño a la medida
del inquilino ancla

Características técnicas de la nave



Estructura

Nave industrial de acero estructural con sistema de cubierta metálica, muros panel de concreto y piso industrial de alta resistencia (mínimo 6 ton/m²).



Instalaciones

Subestación eléctrica propia, red de media tensión, tableros de distribución, iluminación LED de alta eficiencia y sistema de puesta a tierra.



Seguridad

Sistema de detección y alarma de incendios, rociadores automáticos, hidrantes exteriores, señalética de evacuación y cámaras CCTV perimetral.



Logística

Andenes de carga y descarga, puertas seccionales, patios de maniobra, acceso para tráilers de doble remolque y báscula industrial.



Telecomunicaciones

Infraestructura de voz y datos, fibra óptica, red WiFi industrial, sistema de control de acceso biométrico y monitoreo remoto.



Sostenibilidad

Paneles solares en cubierta, captación pluvial, iluminación natural zenitales, ventilación natural y certificación industrial sustentable.

El respaldo técnico detrás de Vértex

Schwenke provee la ingeniería completa del proyecto con metodología BIM multidisciplinar — desde el diseño hasta la puesta en marcha — garantizando calidad, plazos y optimización de costos.



Tubería

Diseño y modelado de sistemas de tubería industrial



Electricidad

Instalaciones eléctricas de alta, media y baja tensión



Procesos

Ingeniería de procesos y simulación de flujos industriales



Civil

Cimentaciones, estructuras, pavimentos y obra civil pesada



Mecánica

Equipos rotativos, montaje industrial y mantenimiento



Alarmas/Incendios

Sistemas NFPA, detección inteligente y control de riesgos

Proyección financiera a 5 años

15-22%

ROI Anual
Proyectado

3-5 años

Recuperación
del Capital

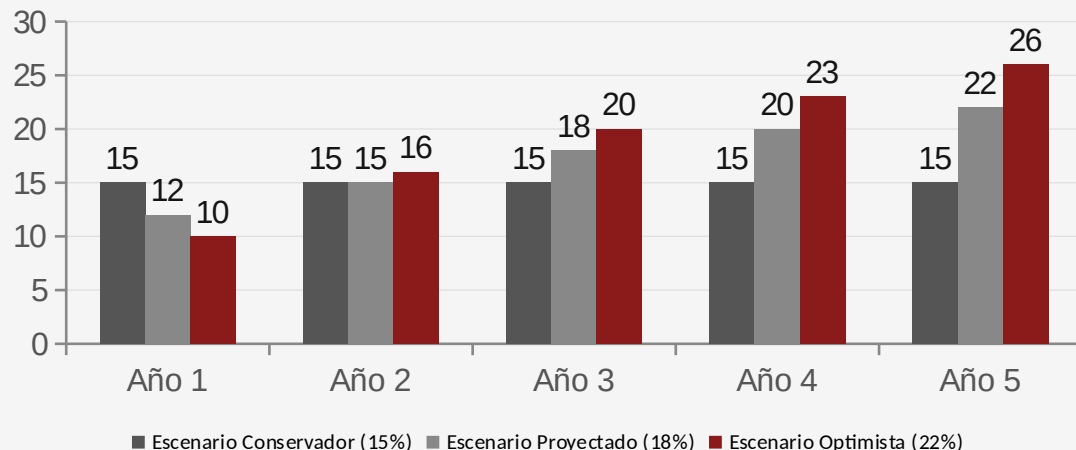
10-15 años

Contrato de renta
built-to-suit

\$60M MXN

Inversión total
del proyecto

ROI % por año según escenario



Base: inversión de \$60,000,000 MXN

Período	Retorno Acum.	Capital + Rendimiento
Año 1	\$9,000,000	\$69,000,000
Año 2	\$19,800,000	\$79,800,000
Año 3	\$32,400,000	\$92,400,000
Año 4	\$46,800,000	\$106,800,000
Año 5	\$63,600,000	\$123,600,000

Distribución de pagos y modalidades

El proyecto contempla una inversión total de \$60,000,000 MXN distribuida en mensualidades según plan acordado.

<h2>Plan Estándar</h2> <p>\$1.39M/mes</p> <p>18 mensualidades</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none">✓ Participación proporcional en renta✓ Reportes trimestrales de avance✓ Acceso a sistema BIM del proyecto✓ Garantía sobre activo inmobiliario✓ Opción de reinversión al vencimiento	<p>✦ RECOMENDADO ✦</p> <h2>Plan Estratégico</h2> <p>\$5M+ de entrada</p> <p>Pago inicial + diferido</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none">✓ Todo lo del Plan Estándar✓ Participación preferente en rendimientos✓ Seat en comité técnico del fideicomiso✓ Acceso a visitas de obra mensuales✓ Opción de salida negociada preferente	<h2>Plan Institucional</h2> <p>\$10M+ MXN</p> <p>A convenir</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none">✓ Estructuración a medida✓ Co-inversión con Areya como desarrollador✓ Participación en múltiples módulos✓ Rendimientos sobre fases específicas✓ Due diligence completo compartido
--	---	--

Una oportunidad única en el corredor industrial más dinámico de México.

Schwenke y el equipo técnico, el terreno y la experiencia desarrolladora — listos para ejecutar. Su inversión es el último elemento que activa el proyecto.

Próximos pasos

1

Reunión de presentación

2

Due Diligence conjunto

3

Formalización del Contrato

4

Inicio de obra